

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Bytové družstvo Dr. Šmerala 12**

### **Část I.**

#### **Obecná ustanovení**

#### **Článek 1**

##### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu v domě bytového družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami družstva .

#### **Článek 2**

##### **Základní pojmy**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, lodžie a balkony s vchodem ze společných chodeb, terasy, výtahy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, komíny, společné antény aj.

#### **Článek 3**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje Občanský zákoník a Stanovy družstva.

Bytové družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, studené vody, plynu, el. energie. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva), může být zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí družstvo neprodleně nájemce a pořídí o tom zápis.

V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod. je povinností nájemce (člena) družstva v případě dlouhodobé nepřítomnosti oznámit družstvu místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Nájemce je povinen chránit družstevní majetek, řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Nájemci bytů (ani jejich návštěvy) nesmí poškozovat hydranty včetně jejich vybavení a zaplombování. Zjištěné případy budou posuzovány jako hrubé porušení nájemní smlouvy.

Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (ve smyslu platných zákonů).

#### **Článek 4**

##### **Úhrada nájemného a služeb spojeným s nájmem bytu**

Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši nájemného za užívání bytu a záloh na poskytované služby a všem nájemcům oznamovat případné změny i výši poplatku nebo

přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

Nájemce bytu je povinen platit úhradu za užívání bytu a služeb (popř. zálohy na ně) měsíčně, a to do 20. (dvacátého) dne běžného měsíce. Rovněž je povinen uhradit doplatky za služby ve stanovené lhůtě po vyúčtování.

## **Článek 5** **Udržovací povinnosti nájemce bytu**

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.
2. Nájemci bytů se společným příslušenstvím hradí drobné opravy a obvyklé udržovací náklady spojené se společným užíváním příslušenství, nedohodnou-li se jinak, zpravidla poměrně podle počtu osob, které v bytě bydlí.
3. Drobnými opravami jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástek jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu, uvedené v obecně závazných právních předpisech, pokud se pronajímatel v rámci těchto předpisů nerozhodne jinak.
4. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, jež způsobil v bytě nebo v domě sám nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí nebo jej navštíví.
5. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen pronajímatel provádět na svůj náklad.
6. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám.

## **Článek 6** **Skončení nájmu bytu**

Po zániku práva nájmu bytu je dosavadní nájemce bytu povinen odevzdat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

O vrácení a převzetí bytu sepíše pronajímatel zápis, v němž uvede stav bytu, jeho příslušenství a vybavení a označí zjištěné závady. Má-li tyto závady odstranit nájemce bytu, stanoví pronajímatel zároveň lhůtu a způsob jejich odstranění.

## **ČÁST II.** **Zvláštní ustanovení**

### **Článek 7** **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

Společné části domu se užívají k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.

Nájemci bytů jsou povinni zejména :

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

Ve společných prostorech domu (chodba, schodiště, výtah, sklep apod.) platí přísný zákaz kouření.

V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních prostor, s výjimkou krátkodobého větrání, dobře uzavřena.

Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako poškozování majetku. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce bytu povinen při odchodu zhasnout.

Vstup na část střechy – pultovou, je povolen jen za účelem věšení a sušení prádla, a to po vymezené pochůzi ploše. Zde je nutno se pohybovat se zvýšenou opatrností. Shromažďování osob, volný pohyb osob a domácích zvířat, znečišťování, ohňostroje apod. je přísně zakázáno !  
Na ostatní části střechy je vstup rovněž zakázán !

### **Článek 8** **Zajištění pořádku a čistoty**

Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma vykonávající správu domu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování, apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. Nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat pořádek a čistotu. Vyklepávat koberce a rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (tzn. nikoliv z oken a balkonů). Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách přípustné. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken. Je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

### **Článek 9** **Domácí zvířata**

Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí i exotická zvířata, která jsou v bytě držena. Je však povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, nebyl rušen noční klid a byla dodržována čistota, hygienické předpisy a chovem zvířat nebyli ohrožováni a ani omezováni ostatní nájemci domu.

### **Článek 10** **Vyvěšování a vykládání věcí**

Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu, strojovnu výtahu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezatékala na ostatní balkony příp. lodžie. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a zejména satelitních a radioamatérských antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší vzhled. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. neónové a jiné reklamy) mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen se souhlasem pronajímatele. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu, musí být předem vyžádáno. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní provozovatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a balkónech.

### **Článek 11** **Ostatní zařízení v domě**

Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci bytu nebo provozních místností, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za

nepřítomnosti nájemce bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních místnostech.

## **Článek 12** **Klíče a jejich užívání**

Každý nájemce bytu má právo na jeden klíč od vstupních dveří do domu a do bytu, případně od výtahu. Další náhradní klíče od bytu a případně od výtahu si nájemce může opatřit s vědomím správy domu na svůj náklad, bez nároku na úhradu.

Klíč k domovním dveřím nesmí být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí. Každý, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.

Po zániku práva na užívání bytu je nájemce povinen odevzdat správě domu všechny klíče, které má k zámkům v domě, a to bez náhrady.

## **Článek 13** **Otevírání a zavírání domu**

Hlavní vchodové dveře jsou opatřeny tzv. elektronickým vrátným – všichni obyvatelé domu jsou povinni dbát zvýšené opatrnosti při vpouštění osob do domu, tzn. provést jejich identifikaci.

Dveře do dvora jsou celodenně uzamčeny - z toho důvodu jsou všichni povinni tyto dveře vždy zamykat.

## **Článek 14** **Klid v domě**

Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Právo na nerušený odpočinek je po dobu nočního klidu tj. od 22:00 do 6:00 hodin. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, a podobné přístroje, aby hluk nezáležal do okolí.

Nájemci bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

Provádí-li nájemce v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 18.00 hod.).

## **Část III.** **Společná a závěrečná ustanovení**

### **Článek 15**

Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem se řídí především ustanoveními Občanského zákoníku, jeho provádějícími vyhláškami a příslušnými vládními nařízeními a Stanovami družstva.

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

### **Článek 16**

Domovní řád byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne 18. 6. 2015. Tento domovní řád je účinný dnem 1. července 2015.